

K. TOT DE VLAAMSE CONSOLIDATIEPERIMETER BEHORENDE RECHTSPERSONEN

K.4. Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

De toelichting van de VMSW wordt vervangen door wat volgt:

ENTITEIT Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

Algemeen

De doelstellingen van de VMSW zijn vervat in een missie en in ambities. De **missie** formuleert de dagelijkse opdracht en welke taak er voor de VMSW als organisatie is weggelegd. De **ambities** stellen een aantal streefdoelen voorop. Het zijn de drijfveren en het gemeenschappelijk doel.

Missie

De VMSW maakt sociaal wonen mogelijk:

- De VMSW stimuleert duurzame, kwaliteitsvolle en betaalbare woonprojecten;
- De VMSW is een toegankelijke en efficiënte kredietverstrekker voor de sociale woonactoren en voor mensen in een kwetsbare woonsituatie;
- De VMSW is een deskundige partner, een innoverend kenniscentrum en een betrouwbare financieel beheerder voor het beleid en de sociale woonactoren.

Ambities

- De VMSW is een motor voor de verdere professionalisering van de SHM's en SVK's;
- De VMSW is de marktplaats zijn voor informatie, kennis en expertise over sociaal bouwen en wonen;
- De VMSW streeft naar een consensus onder haar klanten dat ze waar krijgen voor hun geld;
- De VMSW behoort voor werknemerstevredenheid tegen 2020 tot de top 10 van Vlaamse overheid-entiteiten.

Financiering van de VMSW

De VMSW staat in voor het verstrekken van bijzondere sociale leningen aan particulieren en van al dan niet gesubsidieerde leningen aan initiatiefnemers voor de realisatie van sociale woningen. De beleidsfondsen die daarvoor binnen de VMSW werden opgericht, zijn gebundeld in het Bijzonder Overheidsfonds (BOF). De financiering daarvan wordt geregeld bij Besluit van de Vlaamse Regering van 9 september 2016 houdende de financiering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds. Jaarverlies van het BOF (zoals omschreven in dat besluit) wordt bijgepast door een dotatie aan de VMSW en eventuele winst wordt teruggevorderd.

De VMSW staat ook in voor de verdeling van subsidies die de Vlaamse Regering aan initiatiefnemers verstrekt, om de realisatie en uitbating van sociale woningen mogelijk te maken. De VMSW ontvangt hiervoor een dotatie, die de te verstrekken subsidies compenseert.

Voor de verdere werking van de VMSW is geen dotatie voorzien. Daarvoor kan de VMSW enerzijds de opbrengsten aanwenden uit marktconforme financiering. Anderzijds wordt de werking gefinancierd met de bijdrage die de sociale woonactoren daarvoor doen, op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 januari 2012 tot vaststelling van nadere regels voor de bijdragen van de sociale woonactoren in de financiering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Alle financiële stromen die betrekking hebben

op de verdere werking (dus alle stromen buiten het BOF en de subsidiestromen), zijn gebundeld in het Globaal Autonoom Fonds (GAF).

Vastleggingsmachtigingen

De machtigingen aan de VMSW zijn verzameld onder begrotingsartikel QF0-1QDC5QK-IS. Hieraan is niets gewijzigd ten opzichte van de begrotingsopmaak.

Subsidieprogramma's

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de volledige interne stromen die naar de VMSW vloeien. Dit zijn in hoofdzaak de subsidiestromen, die de VMSW zelf verder uitreikt aan initiatiefnemers. Dit zijn de investeringsbijdragen, die toekomen op ESR 66.11. Daarnaast zijn er de inkomensoverdrachten, die toekomen op 46.10 en waarmee het Gewest tussenkomt in de werkings- en financieringskost van de VMSW (hoofdzakelijk BOF).

Van elke onderdeel worden volgende stromen weergegeven (in keuro):

- de beschikbare vastleggingskredieten;
- de vereffeningskredieten, die het Gewest uitbetaalt aan de VMSW, ter compensatie van de overeenkomstige uitgaven;
- de geraamde uitgaven die reëel vanuit de VMSW naar initiatiefnemers zullen gaan onder ESR-code 51.11.

Artikel	Allocatie	Omschrijving	VAK BO18	Δ	VAK BA18	VEK BO18	Δ	VEK BA18	51.11 BO18	Δ	51.11 BA18
QF0-1QDC2QK-IS	QD627	Afrekening fondsen	620	6.891	7.511	620	6.891	7.511			
	idem QD660	Pool der parastatalen	152	234	386	152	234	386	-	-	
	idem QD626	Middelen FFEU	-	-	-	1.844	-59	1.785	1.844	-	1.844
	idem QD628	SBE	6.032	3.000	9.032	10.956	4.609	15.565	10.956	3.713	14.669
	idem QD629	SV	2.952	-2.000	952	3.500	-2.860	640	3.500	-2.000	1.500
	idem QD632	Vlaamse Rand	34	-20	14	34	-20	14	39	-20	19
	idem QD634	GSC	7.000	-	7.000	7.000	-11	6.989	7.000	-	7.000
	idem QD635	SBR	300	-	300	1.000	184	1.184	1.000	-	1.000
	idem QD636	SSI	45.577	5.423	51.000	45.250	3.814	49.064	45.250	3.518	48.768
	idem QD661	Fusieondersteuning SHM's	2.000	-	2.000	2.000	-	2.000	2.000	-	2.000
	idem NE280	Actieve SHM's	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal artikel			64.667	13.528	78.195	72.356	12.782	85.138	71.589	5.211	76.800
	NE029	REG							3.371	-	3.371
QB0-1QCH4IR-IS	QC146	VKF	20.000	-	20.000	20.000	-	20.000	20.000	-	20.000
totaal			84.667	13.528	98.195	92.356	12.782	105.138	94.960	5.211	100.171
		46.10				772	7.125	7.897			
		66.11				91.584	5.657	97.241			

Het bovenste deel van de tabel geeft het begrotingsartikel QF0-1QDC2QK-IS weer.

De eerste 2 lijnen betreffen inkomensoverdrachten, die toekomen op ESR 46.10:

- De 'afrekening fondsen' is de dotatie die wordt voorzien om het tekort van de financieringsfondsen binnen BOF bij te passen (zie hoger). Dit hoort thuis bij de overige beleidsprogramma's, cfr. het volgende punt.
- Onder 'Pool der Parastatalen' is een bedrag opgenomen dat vanuit de daarvoor voorziene provisie aan de VMSW wordt overgemaakt, om de stijging op te vangen in de pensioenbijdragen. Dit neemt met 234 keuro toe ten opzichte van de begrotingsopmaak. Bij begrotingsopmaak was nog voorzien dat dit bedrag

toekwam op ESR 66.11, intussen is duidelijk geworden dat dit beter op 46.10 gebeurt.

De overige lijnen binnen het begrotingsartikel betreffen de klassieke subsidiestromen:

- SBE: een uitdovend stelsel van subsidies voor de realisatie van sociale koopwoningen. 2018 is het laatste jaar in de overgang, waarin deze subsidie nog kan worden toegekend. We verwachten dus een opstoot, zowel in VAK als in VEK.
- SV: een uitdovend stelsel van subsidies voor verwerving van gronden, waarop in de begrotingsaanpassing minder uitgave wordt verwacht dan voorheen.
- Vlaamse Rand: een uitdovend stelsel van rentesubsidies op hypothecaire leningen in de Vlaamse Rand rond Brussel.
- GSC: de Gewestelijke Sociale Correctie, die wordt verstrekt aan SHM's ter financiële ondersteuning voor de terbeschikkingstelling van sociale huurwoningen. Hierop wordt geen aanpassing doorgevoerd.
- SBR: een uitdovend stelsel van subsidies voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen, waarop ook niets wijzigt ten opzichte van de begrotingsopmaak.
- SSI: subsidie voor de aanleg van infrastructuur en omgevingswerken bij sociale woonprojecten (de in de tabel vermelde FFEU-middelen werden via een herverdeling ook toegewezen aan enkele specifieke SSI-projecten). De hoge productie aan huurwoningen zorgt ook voor een opstoot aan omgevingswerken, waardoor SSI op volle toeren draait. Er werd dan ook een verhoging doorgevoerd, zowel in VAK als in VEK.
- Fusieondersteuning SHM's: een premiestelsel ter ondersteuning van herstructureringen bij SHM's. Het is afwachten hoeveel fusies er daadwerkelijk zullen plaatsvinden in 2018, en er wijzigde niets aan de raming.
- Actieve SHM's: een premie die in 2017 werd voorzien voor de ondersteuning van actieve SHM's. Hiervoor is voorlopig niets voorzien in 2018.

Het onderste deel van de tabel betreft de subsidies voor energiebesparende maatregelen. Onder REG is er nog een bedrag dat vroeger aan de VMSW werd uitgekeerd, en dat nog aan de SHM's uitbetaald wordt. De overblijvende 3.371 keuro moet in 2018 afgehandeld worden. Ook met VKF worden energiebesparende maatregelen ondersteund, die vanuit het begrotingsartikel QB0-1QCH4IR-IS aan de VMSW wordt uitgekeerd. Voor beide stromen, zijn geen aanpassingen doorgevoerd.

Samengenomen stijgt de interne stroom naar de VMSW met 12.872 keuro, waarvan 5.567 keuro naar uit te keren subsidies gaat. De stroom die vanuit VMSW (via ESR 51.11) richting de initiatiefnemers gaat, neemt ook met 5.211 keuro toe. Het verschil tussen beide komt voort uit de werking van uitbetaling aan initiatiefnemers door VMSW met afrekening achteraf (soms in plus, soms in min).

Beleidsprogramma's

Naast de subsidies die aan initiatiefnemers worden verstrekt, worden er ook bijzondere sociale leningen aan particulieren verstrekt, en gesubsidieerde leningen aan initiatiefnemers voor de realisatie van sociale huurwoningen. De stromen die daarmee samenhangen zijn samengevoegd in het Bijzonder Overheidsfonds (BOF), en worden hier uitgelicht.

Ontvangsten

De VMSW ontvangt een dotatie als bijpassing voor het verlies van het BOF. Voor 2018 is de raming van de afrekening bijgesteld naar 7.511 keuro, onder ESR-code 46.10. Er wordt een hogere afrekening verwacht ten opzichte van begrotingsopmaak, hoofdzakelijk omwille van aanpassingen voor FS3 en de bijzondere sociale leningen. Dit zijn niet toevallig de 2 grootste en vooral actieve financieringsfondsen in de portefeuille. We

verwachten dat deze voorspellingen zullen stabiliseren naarmate het systeem langer in gebruik is.

De belangrijkste andere ontvangsten die betrekking hebben op de beleidsprogramma's zijn de volgende:

- ESR 26.10 (intrestaflossingen van initiatiefnemers en sociale ontleners): van 194.584 naar 213.930 keuro (+19.346 keuro);
- ESR 86.10 (kapitaalsaflossingen initiatiefnemers): van 296.824 naar 317.270 keuro (+20.446 keuro);
- ESR 87.20 (kapitaalsaflossingen van sociale ontleners): van 212.955 naar 226.221 keuro (+13.266 keuro);
- ESR-code 96.30 (opname van leningen): blijft op 1.000.000 keuro

Vooraf de aanpassing van de rente-opbrengsten valt op (ESR 26.10). Tot 2016 werden de aangerekende rente en de terugbetaalde tussenkomst (op ESR 33.11) uitgenet en dan aangerekend op ESR 26.10. 2017 was het eerste jaar waarin deze stromen werden afgezonderd. De raming daarvan was vrij goed verlopen, behalve voor de nieuwe productie. Nieuw opgenomen leningen zijn in opnamefase renteloos, en in de ramingen zijn rente en tussenkomst hiervoor per vergissing niet afgezonderd. Daarnaast is de rente-opbrengst ook bijgesteld op basis van de hoge productie. Dit heeft een globale bijstelling van 19 miljoen tot gevolg. Deze wordt (meer dan) tenietgedaan door de bijstelling van de tussenkomst, onder de uitgaven op ESR 31.11.

Door de stijging van de programma's blijven de kapitaalsaflossingen wel verder toenemen (ESR 86.10 en 87.20). En de voorziene leningsopname blijft gelijk aan de eerder geraamde.

Uitgaven

De volgende zijn de belangrijkste uitgaven die betrekking hebben op de beleidsprogramma's:

- ESR 21.10 (rentes): van 184.967 naar 184.962 keuro (-5 keuro);
- ESR 31.11 (tussenkomsten in FS3-leningen): van 60.575 naar 89.405 keuro (+28.830 keuro);
- ESR 31.22 (overige subsidies, dit is de vergoeding aan SHM's voor het aanbrengen van de bijzondere sociale leningen): van 6.064 naar 5.646 keuro (-418 keuro);
- ESR 81.11 (krediet aan initiatiefnemers): van 952.028 naar 971.127 keuro (+19.099 keuro);
- ESR 83.00 (krediet aan sociale ontleners): van 396.434 naar 464.064 keuro (+67.630 keuro)
- ESR 91.10A (schuldaflossing): van 230.850 naar 230.171 keuro (-679 keuro);
- ESR 91.30 (schuldaflossing binnen sector overheid): 94.723 naar 92.002 keuro (-2.721 keuro)

De meest opvallende wijziging zijn de tussenkomsten in FS3. De correctie komt overeen met de correctie die ook op de rente is doorgevoerd (cfr hoger). Verder is voornamelijk de verwachte kredietverlening hypothecaire ontleners (ESR 83.00) verhoogd. Er stond eind 2017 namelijk een nog relatief groot saldo open aan reeds toegekend maar nog niet uitbetaald hypothecair krediet.

2.1. Ontvangstenartikelen

08. Interne verrichtingen

De interne verrichtingen onder de ontvangsten (08) moeten samen gezien worden met de interne verrichtingen onder de uitgaven (03). Deze bestaan enkel uit overgedragen tekorten en overschotten, en stromen voor het gedetacheerd personeel (08.10 en 03.10).

16. Verkopen van niet-duurzame goederen en diensten

De ESR-code 16.11 bevat commissielonen voor de verstrekte schuldsaldoverzekeringen. Deze inkomst is moeilijk te voorspellen maar is in 2017 hoger uitgevallen dan voorzien. Voorzichtigheidshalve is de begrote opbrengst voor 2018 op 675 keuro gehouden.

In de BA18 is bijkomend een bedrag van 350 keuro opgenomen voor voorziene recuperaties. Bepaalde recuperaties werden tot nu toe in min genomen op de uitgaven. Om deze correct te kunnen afzonderen, is zowel bij de recuperaties als bij de uitgaven een bedrag van 350 keuro toegevoegd.

De huurinkomsten op ESR 16.12 vielen in 2017 hoger uit dan (voorzichtig) geraamd. De raming voor 2018 is bijgesteld aan de hogere uitvoering.

26. en 28. Rente-ontvangsten en dividenden

De (ongewijzigde) inkomsten onder ESR-codes 26.20 en 28.20 zijn opbrengsten uit OLO's en het dividend van (het aflopende) Domus Flandria.

De rente-ontvangsten op ESR-code 26.10 is besproken onder het punt van de beleidsprogramma's.

38.10 Overige inkomensoverdrachten van bedrijven

Onder ESR-code 38.10 zijn de beheersvergoedingen opgenomen die de VMSW ontvangt. Het betreft hoofdzakelijk de bijdrage van de sociale woonactoren, die werd gedesindexeerd omwille van de lagere index dan voorzien bij begrotingsopmaak.

46.10 Afrekening van de financieringsfondsen

Dit is besproken onder het punt van de subsidieprogramma's en is hernomen onder het punt van de beleidsprogramma's.

66.11 Investeringsbijdragen van de institutionele overheid

ESR-code 66.11 geeft het bedrag weer dat de VMSW ontvangt om als subsidie aan de initiatiefnemers ter beschikking te stellen. Dit bedrag is meer in detail toegelicht onder het punt subsidieprogramma's.

76. Verkopen van gronden en gebouwen

Geen wijziging.

96.10 Opnemingen van leningen

Op ESR-code 96.10B worden de bedragen geboekt die SHM's in de loop van het jaar op rekening-courant bij de VMSW storten, en die dus schuld aan die SHM's worden. De overige leningsopnames zijn besproken onder het punt beleidsprogramma's.

2.2 Uitgavenartikelen

11. Lonen en sociale lasten

Het globale loonbedrag is een indexatie van het laatste budget in BA17, verminderd met 359 keuro. Dit bedrag is terug te vinden onder ESR 12.21 en zal worden betaald aan het facilitair bedrijf voor het gebruik van de kantoren. Het stemt overeen met de loonkost van de personeelsleden die overstapten naar het facilitair bedrijf. Tot slot werd 324 keuro toegevoegd aan 11.20, voor de stijgende pensioenbijdragen. Het resultaat is een totaalbedrag van 17.802 keuro aan lonen en sociale lasten.

12. Aankopen van niet-duurzame goederen en diensten

Onder de algemene werkingskosten op ESR 12.11 is 350 keuro toegevoegd om de te recupereren kosten onder te kunnen brengen (cfr ook ESR 16.11). Er is ook 500 keuro naar hier verschoven van investeringen onder ESR 74.22. Onder andere de sterk toegenomen investeringen in ICT de voorbije jaren, noodzaken een hoger onderhoud, wat op werkingsmiddelen terecht komt.

Verder zijn de indirecte belastingen onder ESR 12.50 sterk naar beneden bijgesteld, na de verkoop van het kantoorgebouw en andere onroerende goederen.

21. en 3. Rentes op overheidsschuld en Inkomensoverdrachten aan andere sectoren

Deze worden hernomen onder de beleidsprogramma's.

51.11 Specifieke dotaties

Deze zijn hoger toegelicht onder het punt subsidieprogramma's.

07. Investeringen

Aan investeringen is niets aangepast, buiten de verschuiving van 500 keuro naar ESR 12.11.

8. en 91. Kredietverlening en overheidsschuld

Deze punten zijn besproken onder het punt beleidsprogramma's. Enkel punt 91.10B betreft de opnames die SHM's doen op hun rekening courant. De raming daarvan blijft gelijk.

Verantwoording

Onder het punt 'Subsidieprogramma's' werden 2 aanpassingen doorgevoerd. Onder het tweede bolletje onder de tabel werd het cijfer '324 keuro' aangepast naar 234 keuro. Dit is de correcte stijging in de tussenkomst voor de stijging in pensioenkosten, die in de vorige versie door een typfout verkeerd stond. De tabel zelf werd in dezelfde zin aangepast.